

नवी मुंबई प्रकल्पासाठी साधादन केलेल्या
जमिनीच्या भूधारकांना १२.५ टक्के योजनेतर्गत
मंजूर केलेल्या विकसित जमिनीच्या हस्तांतरणा-
वरील १० वर्षाची अट रद्द करण्याबाबत.

महाराष्ट्र शासन
नगर विकास विभाग,
शासन निर्णय क्रमांक: सीआयडी-१०९५/६४५/सीआर-८६/९५/नवि-१०
मंत्रालय, मुंबई ४०० ०३२, दिनांक: २८ सप्टेंबर, १९९८.

- वाचा:- १) शासन निर्णय, नगर विकास विभाग क्र.सीआयडी/एलक्यूएन-१९८५/
१७१०/सीआर-२१७/८७/नवि-१०, दिनांक ६ मार्च, १९९०.
२) शासन निर्णय, नगर विकास विभाग क्र.सीआयडी-१०९४/२०९४/
प्र.क्र.२२७/नवि-१०, दिनांक २८.१०.१९९४.
३) सह व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको यांचे पत्र क्र.सिडको/भूमी/
३/७४६/९५/३००७, दिनांक १६.११.१९९५.
४) व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको यांचे पत्र क्र.सिडको/भूमी/तीन/
४२७३ (यूओ)/१६/१०४, दिनांक १७.१०.१९९६.

प्रस्तावना:- शासन निर्णय, नगर विकास विभाग क्र.सीआयडी/एलक्यूएन/१९८५/१७१०/सीआर-२१७/८७/नवि-१०, दिनांक ६ मार्च, १९९० व शासन निर्णय, नगर विकास विभाग क्र.सीआयडी-१०९४/२०९४/प्र.क्र.२२७/नवि-१०, दिनांक २८ ऑक्टोबर, १९९४ अन्यथे नवी मुंबई प्रकल्पग्रस्तांना त्यांच्याकडून संपादन झालेल्या जमिनीपोटी साडेबारा टक्के विकसित जमीन देण्याची योजना शासनाकडून मंजूर करण्यात आली आहे. उक्त दिनांक ६.३.१९९० च्या शासन निर्णयातील परिच्छेद (ह) अन्यथे साडेबारा टक्के योजनेखाली वाटप केलेल्या जमिनीने हस्तांतरण करण्यावर १० वर्षांच्या कालावधीसाठी बंदी घातलेली आहे. या बंदीला फक्त वाटपदारांनी नागरी जमीन (कमाल मर्यादा व नियमन) अधिनियम, १९७६ च्या तरतुदीनुसार सूट मिळविलेल्या क्षेत्राचा अपवाद करण्यात आलेला आहे. तसेच या १० वर्षांच्या कालावधीनंतर जमिनीची विक्री अथवा हस्तांतर केल्यास अनर्जित उत्पन्नाच्या ५० टक्के रक्कम सिडकोला भरण्याची अट आहे.

०२. या बाबतीत असे निदर्शनास आले आहे की, नवी मुंबई भागातील गावठाणातील जागा संपादन झालेल्या नाहीत व त्यामुळे बहुतांशी लोकांना गावठाणात घरे उपलब्ध आहेत व त्यांना घरबांधणीसाठी अधिक जमिनीची आवश्यकता आहेच असे नाही. त्यामुळे ज्या जमीन घारकांना साडेबारा टक्के योजनेखाली जमीन मिळाली अथवा मिळणार आहे असे जमीनघारक त्यांच्या आर्थिक गरजेपोटी साडेबारा टक्के योजनेखाली मिळालेल्या अथवा मिळणाऱ्या भूखंडाचे हस्तांतरण करण्यास भोठ्या प्रमाणावर प्रवृत्त होत आहेत. याला आणखीही अशी काही कारणे आहेत की, सर्वच वाटपदारांची कमाल मर्यादेपेक्षा जास्त मिळालेला भूखंड विकसित करण्यासाठी गृहनिर्माण योजना सादर करून ती पूर्ण करण्याएवढी आर्थिक कुवत नाही. तसेच या योजनेखाली कमाल मर्यादेपेक्षा कमी क्षेत्र मिळते

त्यांना देखील सदर भूखंड कशाप्रकारे विकसित करावयाचा हा प्रश्न आर्थिकदृष्ट्या भेडसावत असतो. परिणामतः अशा जमिनीची वित्ताधेशीर हस्तांतरण व्यवहार चालू आहेत व असे बेकायदेशीर खरेदी व्यवहार करणाऱ्यांना ही जमीन कायदेशीरपणे १० वर्ष हस्तांतर होणार नाही याची पूर्ण जाणीव असल्यामुळे या व्यवहारात वाटपदारांना भूखंडाची वाजवी किमत देखील बहुतेकवेळा मिळत नाही व भूखंडधारकांची एकाप्रकारे फसवणूक होते. या सगळ्या वस्तुस्थितीवरुन असे निष्कर्ष निघतात की-

- १) मोठ्या प्रमाणावर मिळणाऱ्या विकसित भूखंड क्षेत्राची स्वतःच्या कुटुंबाच्या निवासासाठी सर्वच वाटपदारांना गरज असते अशी बाब नाही.
- २) त्वरित भरघोस आर्थिक प्राप्ती व्हावी म्हणून वाटपदार बेकायदेशीरपणे भूखंडाचे हस्तांतरण करतात.
- ३) बेकायदेशीर व्यवहारात वाटपदासरांना बाजारभावाप्रमाणे किमत मिळू शकत नाही.
- ४) हस्तांतरण करण्यास कायदेशीर मान्यता नसल्याने सिडकोसही अनर्जित उत्पन्नाच्या ५० टक्के रक्कम मिळू शकत नाही.

हे सर्व लक्षात घेता असे भूखंड हस्तांतरण करण्यास कायदेशीरपणे परवानगी मिळण्याची व्यवस्था झाल्यास संबंधित लोकांना बेकायदेशीरपणे व्यवहार करण्याचे कारण उरणार नाही व त्यांचे आर्थिक नुकसान होणार नाहो. तसेच सिडकोलाही अनर्जित उत्पन्नाचा हिस्सा मिळेल. म्हणून या सर्व बाबी लक्षात घेऊन सिडकोने दिनांक २०.१०.१९९५ रोजी असा ठराव पास करून शासनाकडे मंजुरीसाठी पाठविला की, नवीन मुंबईसाठी महाराष्ट्र प्रादेशिक व नगर रचना अधिनियमाच्या कलम ११३-अ अन्वये ज्या जमीनधारकांची जमीन संपादन केली आहे अशा जमीनधारकांना वाटप करण्यात येणारी साडेबारा टक्के जमीन हस्तांतर करण्यावर १० वर्षांच्या काळाकरिता घातलेली बंदी उठविण्यात याची व त्यांना न्यू बॉम्बे डिस्पोजल ॲफ लॅन्ड रेग्युलेशन्स, १९७५ च्या नियम ३(७) च्या अधीन राहून हस्तांतरण शुल्क आकारून भूखंड हस्तांतरणास परवानगी घावी.

शासन निर्णय:- वरील प्रस्तावनेमध्ये नमूद केलेली परिस्थिती लक्षात घेऊन शासनाने असा निर्णय घेतला आहे की--

- १) नवी मुंबई प्रकल्पासाठी संपादन करण्यात आलेल्या जमिनीच्या मालकांना वाटप करण्यात आलेल्या १२.५ टक्के विकसित जमिनीचे हस्तांतर करण्यासाठी उपरोक्त ६ मार्च, १९९० च्या शासन निर्णया अन्वये घालण्यात आलेली बंदी उठविण्यात आली आहे.
- २) अशा भूखंडाच्या हस्तांतरणास पस्त्यानगी देताना विकसित नोडमध्ये रु.७५०/- प्रती चौ.मी.आणि विकसनशील नोडमध्ये रु.५००/- प्रती चौ.मी.एवढे हस्तांतरण शुल्क सिडकोला घावे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नांवाने,

सही-
(प्रां. वि. घाडगे)

महाराष्ट्र शासनाचे उप सचिव.

प्रति,

खाजगी सचिव, महाराष्ट्राचे राज्यपाल, मुंबई.

खाजगी सचिव, मुख्यमंत्री, मंत्रालय, मुंबई.

सर्व मंत्री,

सर्व राज्यमंत्री,

मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई.

अतिरिक्त मुख्य सचिव, सामान्य प्रशासन विभागस, मंत्रालय, मुंबई.

सचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

सचिव, वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

सचिव, नियोजन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

सचिव, गृहनिर्माण व विशेष सहाय्य विभाग, मंत्रालय, मुंबई.

व्यवस्थापकीय संचालक, सिडको, निर्मल, नरिमन पॉइंट, मुंबई - ४०० ०२१.

उपसचिव, नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई. (नवि-२६)

विभागीय आयुक्त, कोकण विभाग, मुंबई.

जिल्हाधिकारी, रायगड, अलिबाग.

जिल्हाधिकारी, ठाणे.

निवड नस्ती (नवि-१०)